te koop



Scheidingsweg 34

NIJMEGEN

Vraagprijs € 699.000,- k.k.

\\ Mariënburg 98, 6511 PS NIJMEGEN \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 129 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
350 m²

INHOUD
Ca. 513 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3 + zolderkamer

BOUWJAAR
1931

ENERGIELABEL
C

ZONNEPANELEN
8

KEUKEN
2024



Omschrijving

Direct tegenover het prachtige bosgebied Heumensoord ligt deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning uit 1931, die door de jaren heen met zorg en aandacht is gemoderniseerd en uitgebouwd. De woning staat op een royaal perceel, beschikt over 8 zonnepanelen, een eigen oprit, 3 slaapkamers, een royale zolderkamer en heerlijk lichte leefruimtes. De verrassend ruime, speels aangelegde voor-, zij- en achtertuin met verschillende niveaus biedt volop privacy en sfeervolle plekken om van het buitenleven te genieten.

En de ligging? Die is werkelijk bijzonder! Met het bos letterlijk voor de deur én de Radboud Universiteit, de ziekenhuizen, het bruisende stadscentrum en belangrijke uitvalswegen op korte afstand, geniet je hier van het beste van twee werelden: een groene woonomgeving met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Enthousiast? Bel snel voor een afspraak!

Indeling:

Begane grond:
Via de entree kom je in de karakteristieke hal met meterkast, garderobekast, toegang tot de kelder en de trapopgang naar de eerste verdieping. De royale woonkamer is een heerlijke plek waar sfeer en ruimte samenkomen.
Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte met een sfeervolle gashaard en een fraai uitzicht op het groen. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een tweede zit- of eetgedeelte, met openslaande deuren naar de achtertuin. De warme eikenhouten vloer, de grote raampartijen en de prettige lichtinval geven het geheel een bijzonder aangename uitstraling. Via dubbele glazen deuren bereik je de uitgebouwde woonkeuken, die in 2024 is vernieuwd. Een fijne plek om uitgebreid te koken, samen te eten en nog even gezellig na te tafelen. De woonkeuken is in 2024 vernieuwd en beschikt over een fraaie gietvloer, een royaal werkblad, volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een imposant Falcon-fornuis met gaskookplaat en meerdere ovens, een Quooker, een vaatwasser, een afzuigkap en een koelkast. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, met een authentieke uitstortgootsteen, een cv-kast, een vaste kast met ruimte voor de wasapparatuur, een separate toiletruimte en een deur naar de achtertuin. Een bijzonder handige ruimte waar alles wat je liever niet in het zicht hebt, een eigen plek krijgt.

Eerste verdieping:
Ruime, lichte overloop met een karakteristieke trapbalustrade, dakkapel, praktische trapkast en toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de zolderkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is een bijzonder fijne ruimte, voorzien van airconditioning en een dakkapel met toegang tot het balkon. Vanaf hier geniet je van een prachtig uitzicht over de groene achtertuin. De twee overige slaapkamers zijn eveneens heerlijk licht dankzij de aanwezige dakkapellen en beschikken over praktische kastruimte. De badkamer is ingericht met een inloopdouche, een wastafel en een toilet. Zowel de slaapkamers als de overloop zijn voorzien van een laminaatvloer.

Zolder:
Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, waar zich een royale kamer bevindt die momenteel in gebruik is als vierde slaapkamer. Twee grote Fakro-dakramen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking en voorzien van een radiator. Onder de schuine dakvlakken bevindt zich bovendien volop praktische bergruimte.

Kelder:
Vanuit de hal bereikbare provisiekelder met een stahoogte van circa 1,80 meter.

Tuin:
De fraai aangelegde voortuin vormt een verzorgde en uitnodigende entree. De verrassend ruime, speels aangelegde zij- en achtertuin met verschillende niveaus, sfeervolle terrassen, een gazon en een prachtige variatie aan groen biedt volop privacy en heerlijke plekken om van het buitenleven te genieten. De tuin is volledig omsloten en vormt een prachtig groen geheel met volop mogelijkheden om te ontspannen. De eigen oprit maakt het geheel compleet en biedt via een afsluitbare poort rechtstreeks toegang tot de achtertuin. Direct achter de woning bevindt zich een overkapping met een Perilex-aansluiting, bijvoorbeeld ten behoeve van een jacuzzi. Verder beschikt het perceel over een vrijstaande berging van circa 14 m², voorzien van dubbele deuren naar de tuin en een separate toegangsdeur aan de zijkant. Achter in de tuin bevindt zich een tweede berging met een aangrenzende, royale overkapping. Hier zijn een sfeervolle eethoek en een comfortabele loungeplek gecreëerd, waar je in alle privacy tot in de late uurtjes van het buitenleven kunt genieten.

Locatie:
Wonen aan de rand van het geliefde Brakkenstein, met het prachtige bosgebied Heumensoord letterlijk voor de deur én de levendigheid van Nijmegen binnen handbereik. Hier gaan een uitzonderlijk groene woonomgeving en een uitstekende bereikbaarheid hand in hand. De ligging is bijzonder gunstig. Op weg naar het stadscentrum passeer je de Radboud Universiteit en het Radboudumc, terwijl ook het CWZ, scholen, winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden zich op korte afstand bevinden. Station Nijmegen Heyendaal, openbaar vervoer en belangrijke uitvalswegen zijn eveneens uitstekend bereikbaar. En voor wie graag de natuur opzoekt, is dit een droomlocatie! Vanuit huis wandel je zo het uitgestrekte bosgebied Heumensoord in en binnen enkele minuten fiets je naar de prachtige bossen van Berg en Dal. Een bijzondere plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen met alle gemakken van het stadse leven.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1931
- Woonoppervlakte ca. 129 m²
- Overig inpandige ruimte ca. 15 m²
- Inhoud ca. 513 m³
- Perceeloppervlakte 350 m²
- 3 slaapkamers
- Royale zolderkamer
- Aanbouw 2001
- Keuken 2024
- 8 zonnepanelen uit 2020
- Airconditioning 2026
- Gashaard
- Energielabel C
- Schilderwerk buiten 2023
- Tegenover Heumensoord
- Nabij Radboud Universiteit en ziekenhuizen
- Nabij NS-station Heyendaal
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles





















































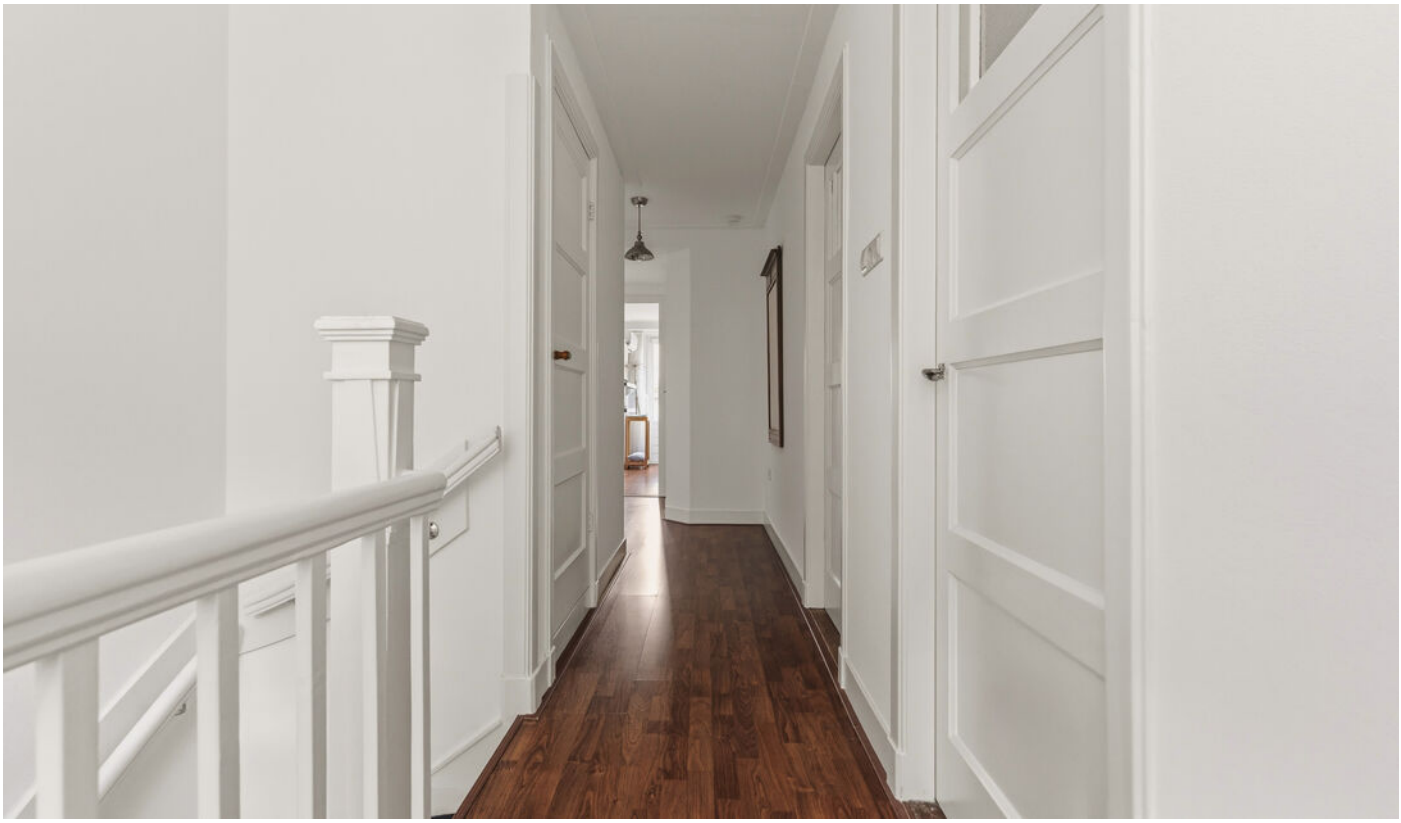













































34


34






HEUMENSOORD





Notariskeuze:
De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Asbestclausule:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Meetinstructie:
Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 95 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Verkoopinformatie:
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



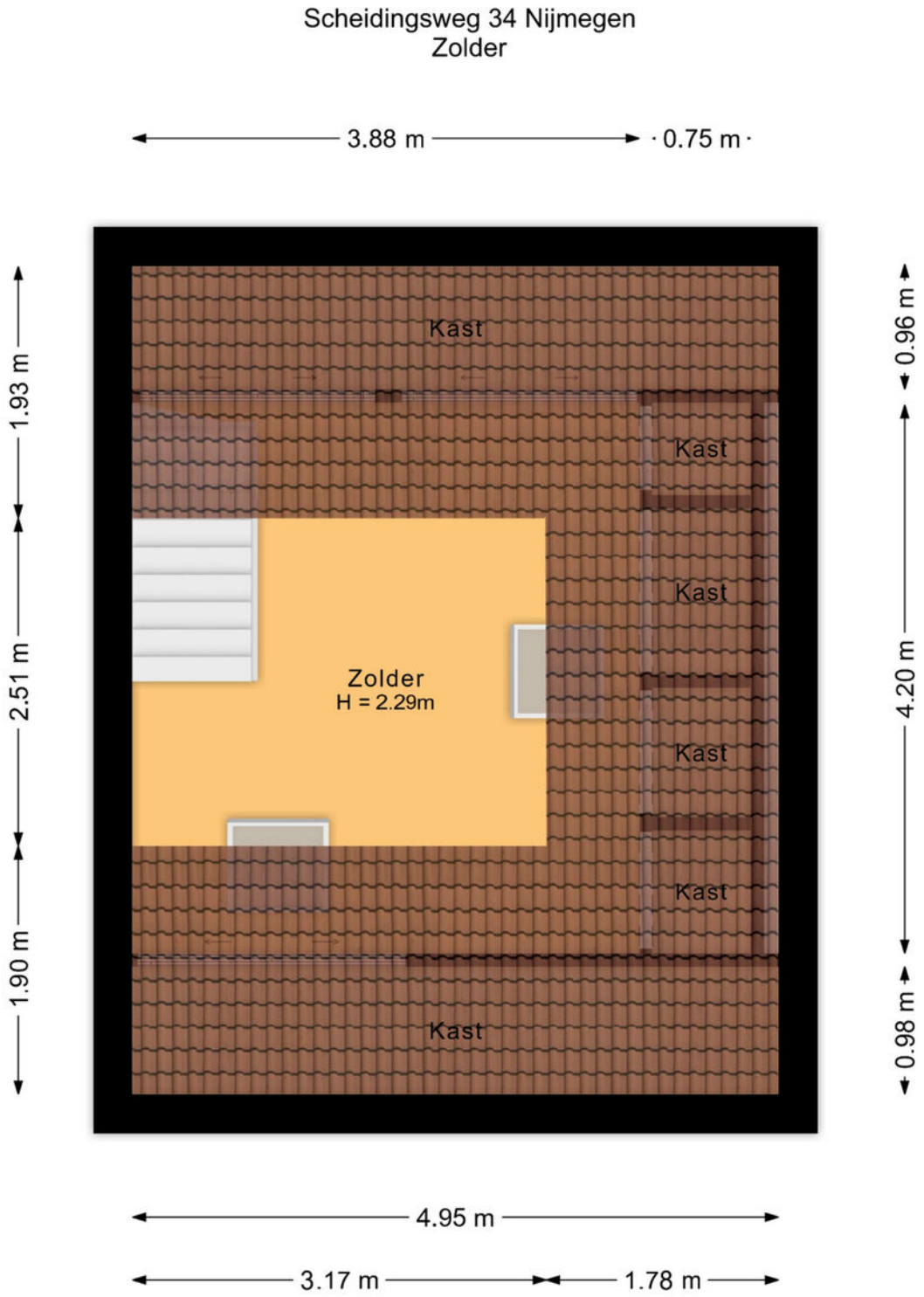
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

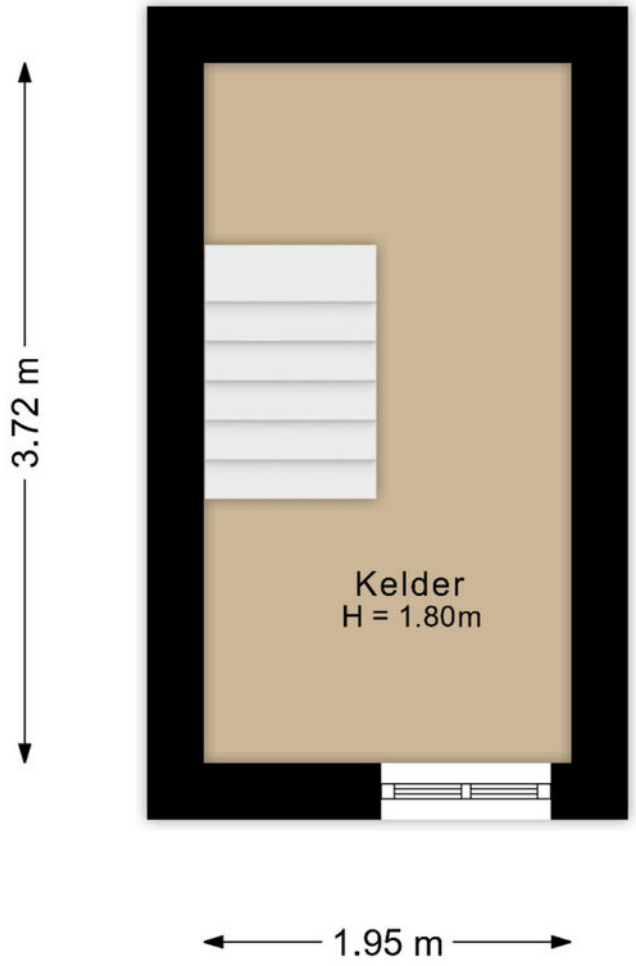
Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

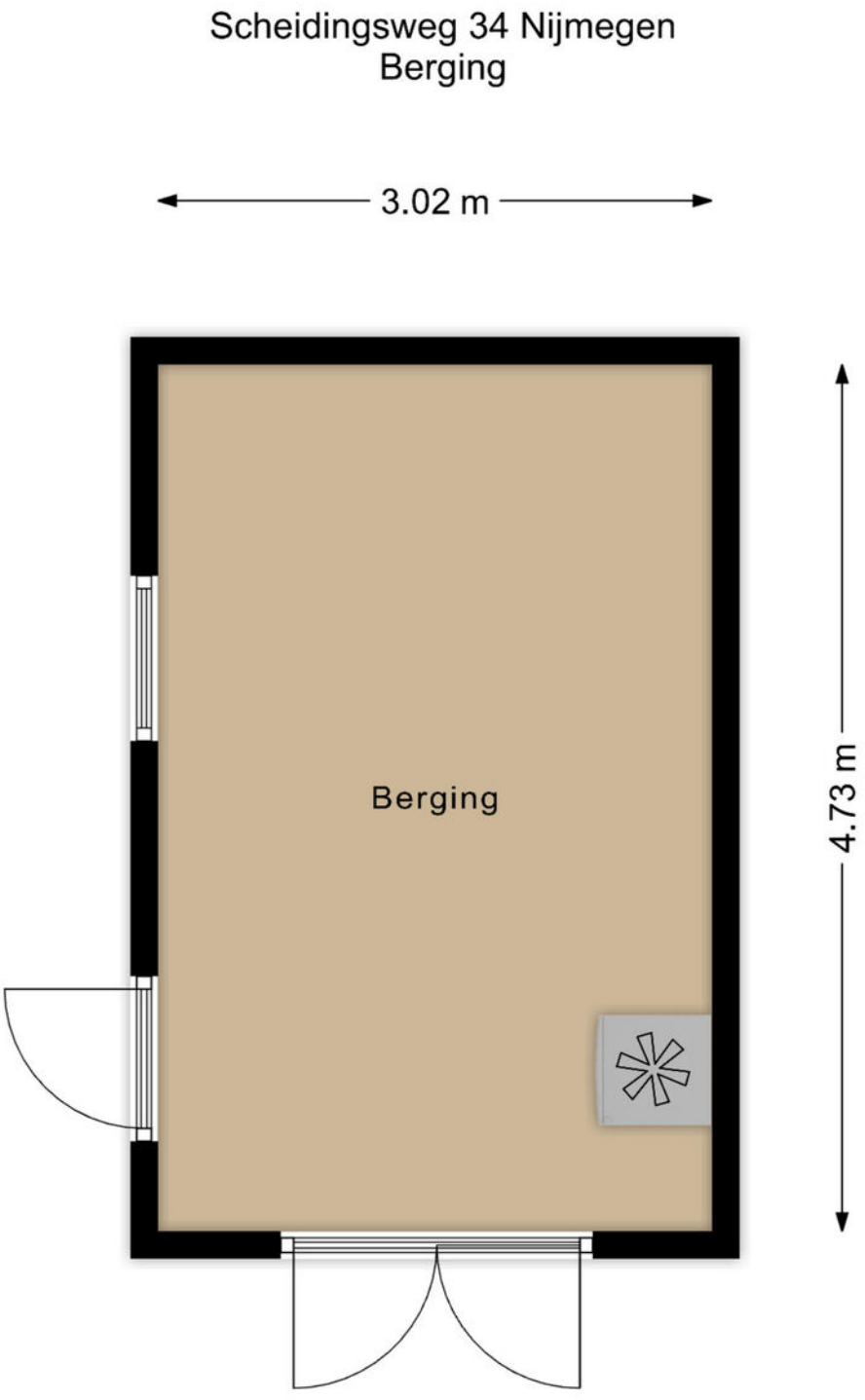
Plattegrond

Scheidingsweg 34 Nijmegen
Kelder



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

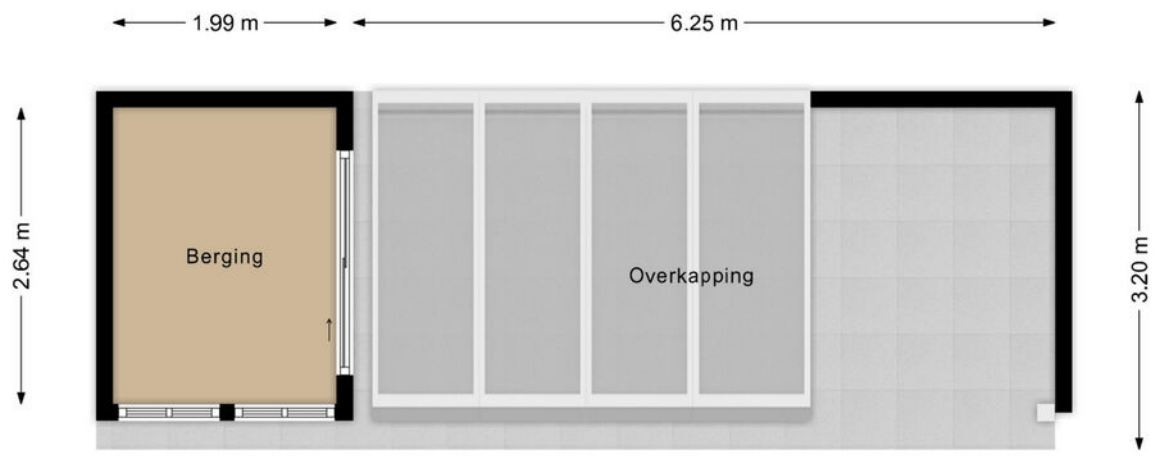
Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Scheidingsweg 34 Nijmegen
Berging 2



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

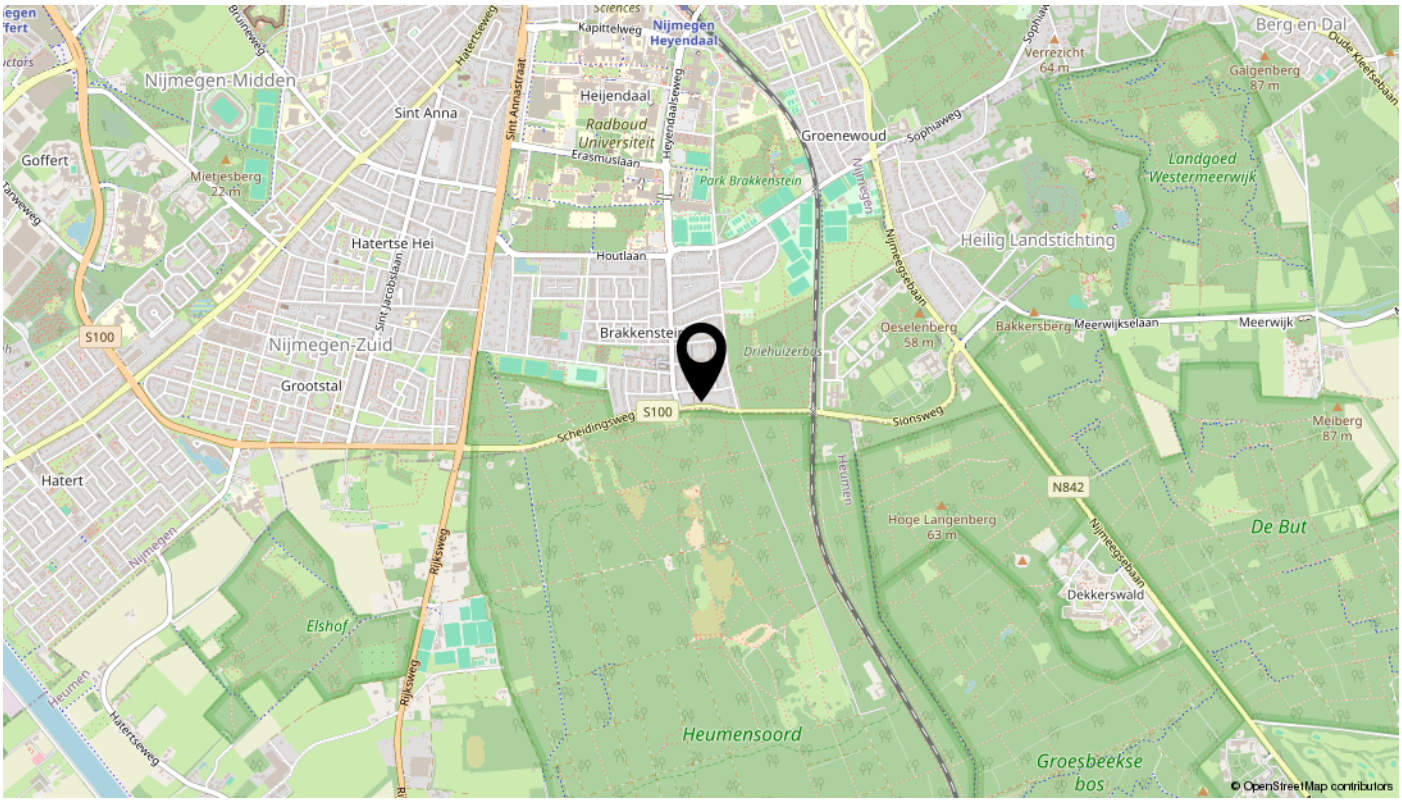
Schaal 1: 500

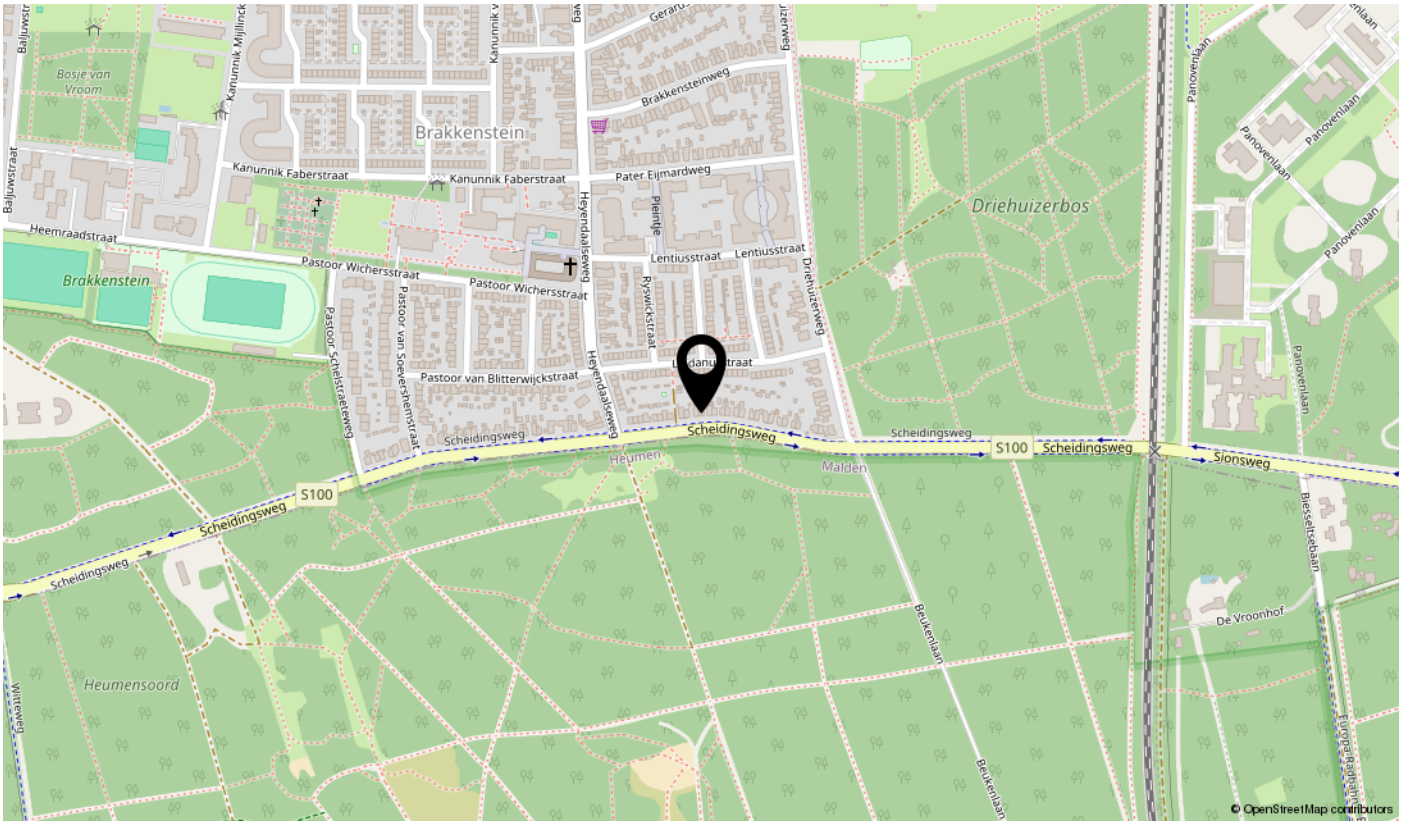
Kadastrale gemeente	Hatert
Sectie	B
Perceel	1762

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie


Nijmegen-Midden
Sint Anna
Heijendaal
Nijmegen Heyendaal
Radboud Universiteit
Erasmuslaan
Groenewoud
Sophiaweg
Berg en Dal
Verrezicht 64 m
Galgenberg 87 m
Goffert
Mietjesberg 22 m
Park Brakkenstein
Landgoed Westermeerwijk
Heilig Landstichting
Hatertse Hei
Houtlaan
Nijmegen-Zuid
Brakkenstein
Driehuizerbos
Oeselenberg 58 m
Bakkersberg
Meerwijkselaan
Meerwijk
Grootstal
S100
Scheidingsweg
Sionsweg
Meiberg 87 m
Hatert
N842
Hoge Langenberg 63 m
De But
Dekkerswald
Elshof
Heumensoord
Groesbeekse bos
© OpenStreetMap contributors


Bosje van Vroom
Brakkenstein
Kanunnik Faberstraat
Pater Eijmardweg
Heemraadstraat
Pastoor Wichersstraat
Driehuizerbos
Panovenlaan
Pastoor van Soevershemstraat
Pastoor van Blitterwijckstraat
Scheidingsweg
S100
Heumen
Malden
Sionsweg
Beukenlaan
De Vroonhof
Heumensoord
© OpenStreetMap contributors

interesse

in deze mooie woning?



Pulles MAKELAARDIJ

\\ Mariënburg 98, 6511 PS NIJMEGEN \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\